



**Smetanalaan 16, 3055 TM Rotterdam**

**Vraagprijs € 675.000,- k.k.**

## **Smetanalaan 16 te Rotterdam - Hillegersberg**

Goed ingedeelde en in geliefde straat gelegen 6-kamer eengezinswoning gelegen op ruim perceel van 166 m2 eigen grond. De gehele woning geniet van zeer veel natuurlijke lichtinval door de vele grote raampartijen.

Nabij ligt het gezellige Van Beethovenplein met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Even verderop ligt het grotere winkelgebied rondom de Bergse Dorpsstraat met o.a. een Albert Heijn XL en diverse gezellige horecavoorzieningen. Met tramlijn 4 is in ca. 20 minuten het centrum van Rotterdam te bereiken.

Diverse scholen, zowel basis, middelbaar als internationaal, zijn allemaal in de wijk vertegenwoordigd. In de directe omgeving zijn allerlei sportverenigingen waaronder hockey, voetbal, cricket, rugby, tennis en honkbal.

Ook de recreatiegebieden van het Lage Bergse Bos en de Bergse Plassen zijn op loop-/fietsafstand. De straat biedt ruim voldoende parkeergelegenheid en is zeer kindvriendelijk. De buurt ademt de typische sfeer van de jaren '60 uit, waar kinderen veilig op straat kunnen spelen en gezinnen een overvloed aan voorzieningen in de nabijheid vinden.

### **Begane grond:**

entree, vestibule, gang met toilet en toegang tot de kelder.

De sfeervolle woonkamer heeft een charmante erker aan de voorzijde, open haard (thans niet in gebruik) en directe toegang tot de achtertuin. De gesloten keuken is voorzien van diverse apparatuur. Verschillende naburige woningen hebben een open keuken gerealiseerd en sommige burens hebben de woning aan de achterzijde (vergunningsvrij) uitgebouwd.

### **Kelder:**

De ruime kelder heeft een stahoogte van bijna 2 meter, biedt extra bergruimte, alsmede de opstelplaats van de cv. ketel en de meterkast.

### **1e verdieping:**

overloop met ruime vaste kast met de opstelling van de elektrische boiler. Slaapkamer I aan de voorzijde met vaste kasten. Zij-/slaapkamer II eveneens aan de voorzijde. Beide slaapkamers aan de voorzijde hebben toegang tot het balkon. Slaapkamer III aan achterzijde met vaste kasten alsmede een balkon. Nette badkamer aan de achterzijde met een ligbad met douchevoorziening, 2e toilet, urinoir en een wastafelmeubel.

### **Zolder:**

overloop met bergruimte en open 2e badkamer. Deze badkamer is voorzien van douche, dubbele wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine/ droger. Slaapkamer IV aan de voorzijde met dakkapel en slaapkamer V aan de achterzijde eveneens met dakkapel.

### **Tuin:**

De achtertuin is ruim 12 meter lang en 6 meter breed, gelegen op het Zuidoosten en voorzien van een houten berging en een achterom.

### **Bijzonderheden:**

gelet op het bouwjaar van de woning en namens verkopers zal een niet-bewoners-, ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen in de koopakte.

### **Energie label: E**

De woning is deels voorzien van dubbel glas en cv. ketel is van 2019.

Oplevering: in overleg, kan evt. spoedig.

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 675.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 478 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 166 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 128 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1958
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 74 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	: E
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom

## Locatie

Smetanalaan 16  
3055 TM ROTTERDAM



## Foto's



**Foto's**



## Foto's



**Foto's**

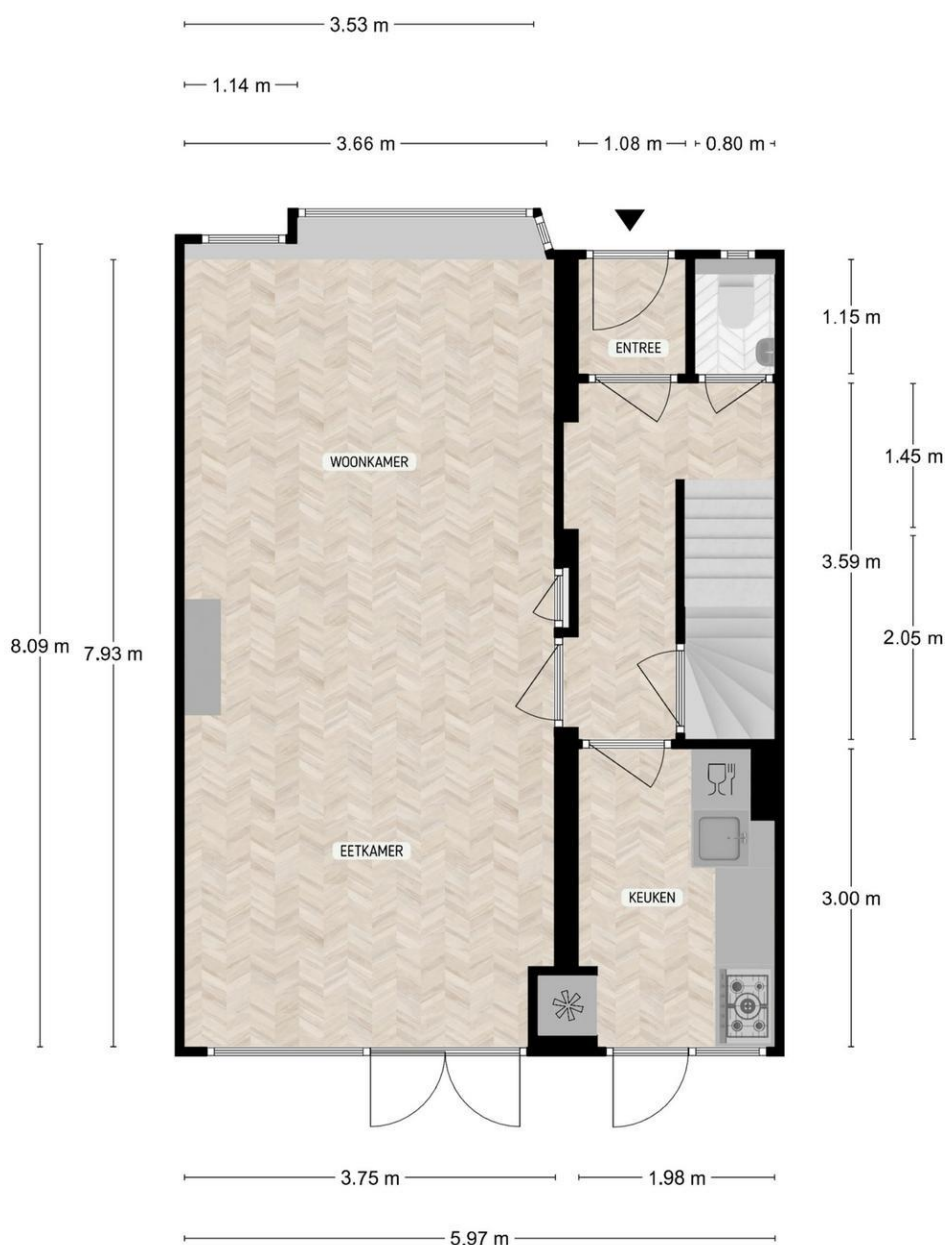




## Plattegrond

### SMETANALAAN 16, ROTTERDAM

TUSSENWONING 47.94 M<sup>2</sup>  
BEGANE GROND  
HOOGTE 269 CM

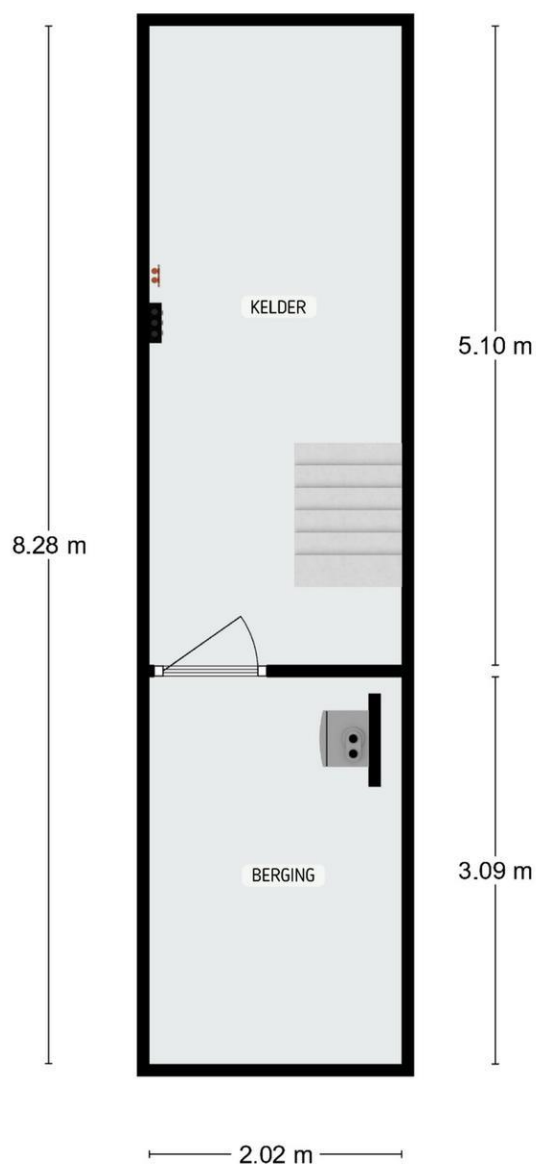


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**SMETANALAAN 16, ROTTERDAM**

KELDER 16.72 M2  
HOOGTE 196 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**SMETANALAAN 16, ROTTERDAM**

TUSSENWONING 47.50 M<sup>2</sup>  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 238 CM

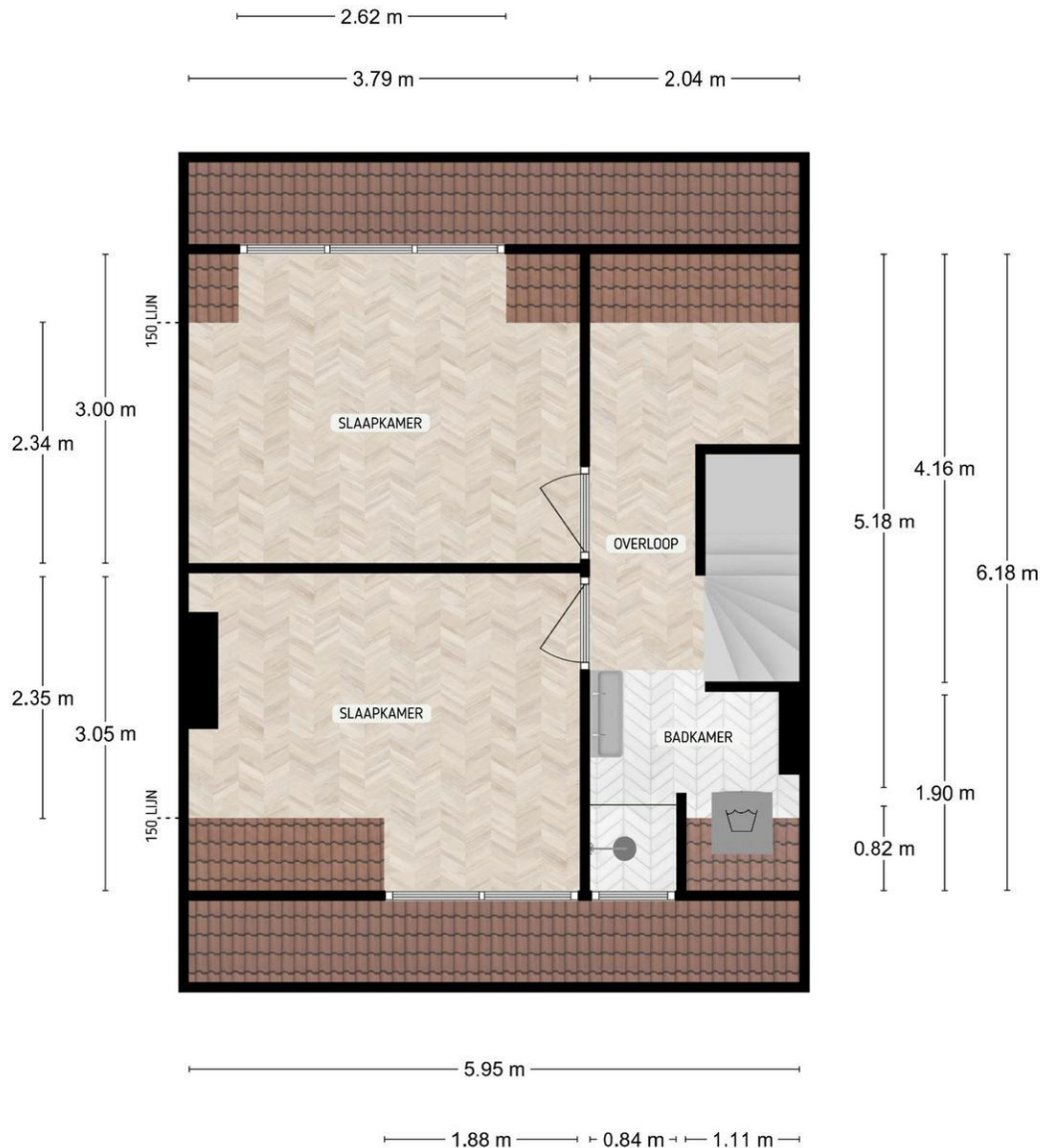


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### SMETANALAAN 16, ROTTERDAM

TUSSENWONING 32.37 M<sup>2</sup>  
TWEDE VERDIEPING  
HOOGTE 324 CM

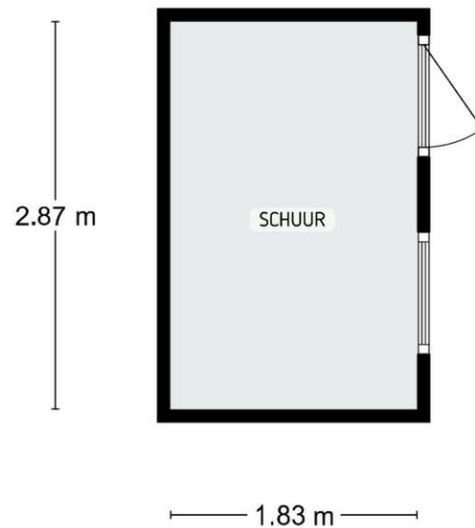


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**SMETANALAAN 16, ROTTERDAM**

SCHUUR 5.25 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

### **Ons kantoor**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

### **Het team**

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de ecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden en Lara Michels het team.

### **De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

### **De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.